

## ⑨ 一団地認定

### (1) 認定区域及び手順

#### アルファベット群

##### 1工区

- ・現状の一団地認定区域において法第86条の2を適用して1工区新築棟への建替を行う。なお、この時点においては認定基準「2-4 接道条件」における幅員6m以上道路への接道長は1/6未満となるが、現状で一団地認定されていることを考慮して当該基準は適用外とされることを確認している。

##### 2工区

- ・現状の一団地認定区域において法第86条の2を適用して2工区新築棟への建替、I～L棟の改善（エレベーター設置による確認申請を伴う改善）を行うことを基本とする。
- ・2工区新築棟の建設に先立って新設道路を整備するため、必要に応じてこの時点で既存A～E棟について法第86条の5に基づく認定の取消を行うことも可能である。ただし、I～L棟及びU～Z棟については法第86条2項に基づく再認定が必要となる。

##### 3工区

- ・既存A～E棟、U～Z棟を除却後に法第86条の5に基づく認定の取消を行い、I～L棟は法第86条2項に基づく認定を行うことを基本とする。

#### 花群

- ・あやめ・すみれ・さくら棟の改善（エレベーター設置による確認申請を伴う改善）実施にあたり、敷地が接する既存通路について道路位置指定申請を行った上で、法第86条2項を適用する。

(2) 一団地認定に関する検討

①認定基準とモデル案の適合状況

| 項目  | 確認  |   |      | 適合   |   |
|---|---|---|------|--|---|
|   | 1 工区  | 2 工区  | 3 工区 |  |   |
| <b>第 1. 適用基準</b><br>一団地の区域又は一定の一団の土地の区域（以下「区域」という。）内に建築物を計画するもので、次のいずれかに該当し、通路の管理及び建築物の計画等について区域内の権利者との間で協定又は覚え書き等が締結されているもの。この場合、協定又は覚え書き等に係わる権利者の一覧表及び権利者の印鑑登録証明書を提出されているもの<br>①法第 86 条第 1 項の認定をする区域は、一体的に計画される一団の建築物であって、一の所有者により所有又は一体的に管理されるもの。<br>②法第 86 条第 1 項の規定による認定（一団地の総合的設計制度）に係る建築物は、原則として同時期に建築されるものであること。<br>③法第 86 条第 2 項の認定をする区域は、道路及び河川等を含まない連続した土地の区域内に建築物を計画するもの。   | 現在の一団地認定区域を対象に、法第 86 条の 2 の認定をする。認定区域を県所有とする場合は、それを確認できる資料を提示し条件を確認する。  |   |      | I・J・K・L 棟を対象に、法第 86 条第 2 項の認定をし、道路を含まないように区域を設定した。 | ○ |
| <b>第 2. 認定基準</b><br><b>2-1. 適用対象地域</b><br>長崎県全域（市街化調整区域を除く）とする。   | 市街化区域である。   |   |      | ○  |   |
| <b>2-2. 区域の規模</b><br>原則として区域面積は 500 m <sup>2</sup> 以上とし、第 1 種及び第 2 種低層住居専用地域にあつては 1,000 m <sup>2</sup> 以上とする。ただし、区域内の敷地の数が 2 であり建築物の用途が専用住宅（建築基準法施行令第 130 条の 3 に規定する兼用住宅を含む。以下「専用住宅等」という。）又は密集住宅市街地整備促進事業等によるものはこの限りでない。  | 第 1 種中高層住居専用地域<br>区域面積は約 56,000 m <sup>2</sup> ある。  | 区域面積は約 13,000 m <sup>2</sup> である。   |      | ○  |   |
| <b>2-3. 建築物の構造</b><br>区域内の各建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物（法第 86 条の 4 の規定によるものを含む。）としたものとする。ただし、次の場合の建築物についてはこの限りでない。<br>i 既存建築物 ii 防火地域以外に計画する延べ面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の専用住宅等 iii 防火地域及び準防火地域以外に計画する延べ面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の建築物で、その外壁及び軒裏を防火構造とし、延焼のおそれのある部分の開口部に乙種防火戸以上のものを設置したもの iv 自転車置場、物置及び浄化槽等の機械室の平屋建の建築物で延べ面積が 50 m <sup>2</sup> 以下のもの  | 自転車置場等の延べ面積が 50 m <sup>2</sup> 以下のもの以外は耐火建築物である。  |   |      | ○  |   |
| <b>2-4. 接道条件</b><br>(1) 認定区域の接道長さは、次のアからイによる。<br>ア 区域の面積が 3,000 m <sup>2</sup> 未満の場合<br>区域は、その外周 8 分の 1 以上を幅員 4m 以上の道路（法第 42 条第 3 項の規定により特定行政庁が指定したもののうち水平距離の指定が 4m 未満のものを除く。）に接すること。ただし、区域内の敷地の数が 2 であり、建築物の用途が専用住宅等で、区域が道路に原則として 3m 以上接する場合はこの限りでない。<br>イ 区域の面積が 3,000 m <sup>2</sup> 以上の場合<br>区域は、その外周の 6 分の 1 以上を幅員 6m 以上の道路（幅員 6m 未満の道路に接する敷地の部分を道路状として、当該幅と道路幅員の合計が 6m 以上となるものを含む。）に接すること。<br>なお、ア及びイの規定は、法第 86 条第 1 項の認定にあつては区域内及び区域外の道路、法第 86 条第 2 項にあつては区域外の道路に適用する。 | 区域は、団地東側で市道山川白岩堂崎町中央線（幅員 7.5m）に接道している。区域面積は、3000 m <sup>2</sup> 以上である（2-2 参照）。法第 86 条の 2 の認定時に、接道が外周の 6 分の 1 未満となるが、現状で一団地認定されていることを考慮し、適用外とする。 | 区域は、2 工区で新設する道路（幅員 9.0m）に接道している。区域面積は、3000 m <sup>2</sup> 以上である（2-2 参照）。法第 86 条第 2 項の認定時、外周の 6 分の 1 以上を接道している（接道距離 100m>外周長の 6 分の 1 90m）。 |      | ○  |   |

| 項目   | 確認  |   |  | 適合 |
|--|---|---|--|----|
|  | 1工区   | 2工区   | 3工区  |    |
| <p>(2) 区域内の道路又は通路の幅員は原則として、4m以上、かつ、当該敷地において建築される建築物(法第86条第2項の場合既存建築物を含む。)の容積率に次の区分に従いそれぞれイ又はロに掲げる値を乗じた数値以上又は12m以上であること。ただし、敷地の数が2であり、建築物の用途が専用住宅等の計画の場合は、この限りでない。</p> <p>イ 第1種・第2種低層住居専用地域、第1種・第2種中高層住居専用地域、第1種・第2種住居地域又は準住居地域内 4分の10</p> <p>ロ イに掲げる地域以外の地域内又は区域 6分の10</p> | <p>地域区分：第1種中高層住居専用地域<br/>計画住棟の戸当たり面積は55㎡、N/G=0.95として、容積対象床面積を算定する。</p>  |   |  | ○  |
|  | <p>・I棟容積率<br/>=2,232㎡/3,401㎡=65.6% 0.656×10/4=1.64m</p> <p>・J棟容積率<br/>=2,096㎡/1,552㎡=135.1% 1.351×10/4=3.38m</p> <p>・K棟容積率<br/>=2,291㎡/1,451㎡=157.9% 1.579×10/4=3.95m</p> <p>・L棟容積率<br/>=1,796㎡/3,272㎡=54.9% 0.549×10/4=1.37m</p> <p>・U棟容積率<br/>=1,166㎡/1,046㎡=104.0% 1.040×10/4=2.79m</p> <p>・V棟容積率<br/>=1,166㎡/786㎡=148.3% 1.483×10/4=3.71m</p> <p>・W棟容積率<br/>=1,877㎡/1,333㎡=140.8% 1.408×10/4=3.52m</p> <p>・X棟容積率<br/>=1,245㎡/986㎡=126.3% 1.263×10/4=3.16m</p> <p>・Y棟容積率<br/>=1,330㎡/1,010㎡=131.7% 1.317×10/4=3.29m</p> <p>・Z棟容積率<br/>=1,245㎡/934㎡=133.3% 1.333×10/4=3.33m</p> | <p>・I棟容積率<br/>=2,232㎡/3,965㎡=56.3%<br/>0.563×10/4=1.41m</p> <p>・J棟容積率<br/>=2,096㎡/1,748㎡=119.9%<br/>1.199×10/4=3.00m</p> <p>・K棟容積率<br/>=2,291㎡/2,019㎡=113.5%<br/>1.135×10/4=2.84m</p> <p>・L棟容積率<br/>=1,796㎡/2,686㎡=66.9%<br/>0.669×10/4=1.67m</p> <p>・区域内の通路幅員は4m～6mであるため、条件を満たす。</p> | <p>・1号棟容積率<br/>=6,079㎡/5,467㎡=111.2%<br/>1.112×10/4=2.78m</p> <p>・A棟容積率<br/>=1,355㎡/1,264㎡=107.2%<br/>1.072×10/4=2.68m</p> <p>・B棟容積率<br/>=1,477㎡/2,095㎡=70.5%<br/>0.705×10/4=1.76m</p> <p>・C棟容積率<br/>=1,648㎡/1,316㎡=125.2%<br/>1.252×10/4=3.13m</p> <p>・D棟容積率<br/>=1,648㎡/1,625㎡=101.4%<br/>1.014×10/4=2.54m</p> <p>・E棟容積率<br/>=1,423㎡/1,734㎡=82.1%<br/>0.821×10/4=2.05m</p> <p>・H棟容積率<br/>=1,653㎡/1,919㎡=86.1%<br/>0.861×10/4=2.15m</p> |    |

| 項目   | 確認  |      |                       | 適合 |
|--|---|------|-----------------------|----|
|  | 1 工区  | 2 工区 | 3 工区                  |    |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ M 棟容積率<br/>=1,796 m<sup>2</sup>/2,770 m<sup>2</sup>=64.8%<br/>0.648×10/4=1.62m</li> <li>・ N 棟容積率<br/>=1,796 m<sup>2</sup>/1,339 m<sup>2</sup>=134.1%<br/>1.341×10/4=3.35m</li> <li>・ O 棟容積率<br/>=1,854 m<sup>2</sup>/1,947 m<sup>2</sup>=95.2%<br/>0.952×10/4=2.38m</li> <li>・ P 棟容積率<br/>=1,175 m<sup>2</sup>/866 m<sup>2</sup>=135.7%<br/>1.357×10/4=3.39m</li> <li>・ Q 棟容積率<br/>=1,854 m<sup>2</sup>/1,670 m<sup>2</sup>=111.0%<br/>1.110×10/4=2.78m</li> <li>・ R 棟容積率<br/>=1,749 m<sup>2</sup>/1,149 m<sup>2</sup>=152.2%<br/>1.522×10/4=3.81m</li> <li>・ S 棟容積率<br/>=1,830 m<sup>2</sup>/1,940 m<sup>2</sup>=210.8%<br/>0.943×10/4=2.36m</li> <li>・ T 棟容積率<br/>=1,749 m<sup>2</sup>/1,581 m<sup>2</sup>=110.6%<br/>1.106×10/4=2.77m</li> <li>・ 区域内の通路幅員は 4m～6m であるため、条件を満たす。</li> </ul> |      |                       |    |
| (3)(2)による通路の幅員が 6m 未満で 前面道路に直接面しない敷地に建築される建築物が長崎県建築基準条例（以下「条例」という。）第 21 条及び第 23 条に規定する大規模建築物又は物品の販売業を営む店舗の場合、条例第 21 条及び第 23 条を準用する。この場合「敷地の道路に接する長さ」とあるのは「設定敷地（法第 86 条第 1 項又は第 2 項を適用しないとした場合において各建築物ごとに設定された敷地のうち、通路部分を除いた敷地をいう。）に通ずる通路幅員」と読み替える。 | 延べ面積の合計が 1000 m <sup>2</sup> を越えるため、原則として設定敷地は通路又は道路に 6m 接する必要がある。各設定敷地は通路又は道路に 6m 以上接するように設定する。  |      |                       | ○  |
| (4) 設定敷地は、道路又は通路に有効に接続すること。  | 上記参照  |      |                       | ○  |
| (5) 各建築物の主要な出入口は、道路又は通路に面すること。   | 新設通路に面して住棟エントランスを配置   |      |                       | ○  |
| (6) 区域内の道路又は通路の幅員が 4m 以上 6m 未満の道路及び通路の延長が 35m を超え行き止まりとなる場合は 35m 以内毎及び終端に転回広場を設けること。ただし、通路にあって、専ら歩行者のみの用に供するものと特定行政庁が認める場合はこの限りでない。  | 既存通路は、行き止まりとなる箇所があるが、現状で一団地認定されていることを考慮し、適用外とする。  |      | 行き止まりとならないように通路を配置する。 | ○  |

| 項目  | 確認   |  |   | 適合 |
|---|--|--|---|----|
|   | 1工区  | 2工区  | 3工区   |    |
| (7) 区域内の認定を受けた建築物の附属車庫(床面積の合計が150㎡以内のものを除く。)については、敷地ごとの規模の制限に係らず政令の範囲でまとめて設置することができる。この場合附属車庫の出入口は道路又は通路に面すること。   | 附属車庫は設置しない想定。  |  |   | ○  |
| 2-5. 条例第24条に規定する建築物の存する設定敷地接続道路の幅員  | 各工区の接続道路は2-4(1)に示す通り。  |  |   | ○  |
| 第2の4に規定する区域内の道路または通路が接道する道路(法第42条各項に規定する道路)の幅員は、原則として、当該通路の幅員以上であること。なお、条例第24条第1項に規定する劇場、映画館、観覧場、公会堂及び集会場(以下「興行場等」という。)にあつてはその幅員は同項の規定を適用する。この場合「道路」とあるのは「道路又は4に規定する通路」と読み替える。  | 区域内の道路または通路が接道する道路の幅員(7.5m)は、通路の幅員(4~6m)以上である。   | 新設道路幅員が9mであり、同崎中央線道路の幅員7.5mを上回るが、十分な道路幅員が確保されているため、適用外とする。 | 区域内の道路または通路が接道する道路の幅員(9m)は、当該通路の幅員(4~6m)以上である。  |    |
| 2-6. 区域内の隣棟間隔   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・延焼のおそれのある部分について、妻面の開口部が隣棟の妻面開口部と対面しないため、適用外とみなす。</li> <li>・採光規定について、隣棟間最小距離21mであり1階住戸の採光は確保できている。</li> </ul>   |  |   | ○  |
| 2-7. 斜線制限等  | (1) 道路斜線<br>区域内に建築する建築物の高さは、各敷地が面する道路による法第56条第1項第1号、第2項、第3項、第4項及び第6項の制限に適合すること。<br>(2) 区域内の日影規制<br>イ 法別表第4(ろ)欄に掲げる中高層建築物が、区域内の他の建築物の居住の用に供する部分に日影を生じる場合の地域又は日影時間は条例第26条の3を準用する。<br>ロ 建築する建築物の当該敷地の敷地境界線から居住の用に供する部分のまでの水平距離が、5m未満の場合は5mの部分を対象とする。ただし、居住の用に供する部分に日影を生じる場合であっても当該日影を受ける部分に開口部を有しない場合は、日影の規定は適用しない。<br>(3) 区域外の日影規制については、法第56条の2及び条例第26条の3の規定を準用する。この場合「敷地」とあるのは「区域」と読み替える。 |  | (1) 道路斜線<br>既存L棟 (後退距離13m×2+道路幅員9.0m)×1.25=43.75m>適用距離20m   | ○  |
| 2-8. 建ぺい率及び容積率  | (1) 角地として扱わない。<br>(2) 法第86条第1項の認定をしない<br>(3) 法第86条第2項の認定をしない   |  | (1) 道路斜線<br>既存L棟 (後退距離13m×2+道路幅員9.0m)×1.25=43.75m>適用距離20m   |    |
| (1) 建ぺい率制限における角地の特例(法第53条第3項第2号)については、区域全体を角地として扱わない。<br>(2) 法第86条第1項の認定区域における全体の容積率の限度は、道路によって区画された区域ごとに算定した容積率に、当該区画された区域ごとの敷地面積の区域全体の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計を超えないものとする。<br>(3) 法第86条第2項の区域の容積率の限度は区域全体を同一敷地とみなして算定した容積率を超えないこと。<br>(4) 各敷地における容積率の限度は、法第52条に規定する容積率(当該区域が接する最大幅員の道路を全面道路とみなして敷地ごとに算定した容積率)の1.5倍を乗じた数値を超えないものとする。 | (1) 角地として扱わない。<br>(2) 法第86条第1項の認定をしない<br>(3) 法第86条第2項の認定をしない   |  | (3)<br>実容積率:8414.2㎡(延床)/約12,870㎡(敷地面積)=0.6565%<br>実容積率は指定容積率200%を超えない。  | ○  |
|   | (4)<br>各敷地の容積率の限度=200%×1.5=300%<br>各設定敷地の実容積率は以下に示す通りであり、容積率の限度を超えない。<br>・I棟容積率=2,232㎡/3,401㎡=65.6%<br>・J棟容積率=2,096㎡/1,552㎡=135.1%<br>・K棟容積率=2,291㎡/1,451㎡=157.9%<br>・L棟容積率=1,796㎡/3,272㎡=54.9%<br>・U棟容積率=1,166㎡/1,046㎡=104.0%<br>・V棟容積率=1,166㎡/786㎡=148.3%  |  | (4)<br>各敷地の容積率の限度=200%×1.5=300%<br>各設定敷地の実容積率は以下に示す通りであり、容積率の限度を超えない。<br>・I棟容積率=2,232㎡/3,965㎡=56.3%<br>・J棟容積率=2,096㎡/1,748㎡=119.9%<br>・K棟容積率=2,291㎡/2,019㎡=113.5%<br>・L棟容積率=1,796㎡/2,686㎡=66.9% | ○  |

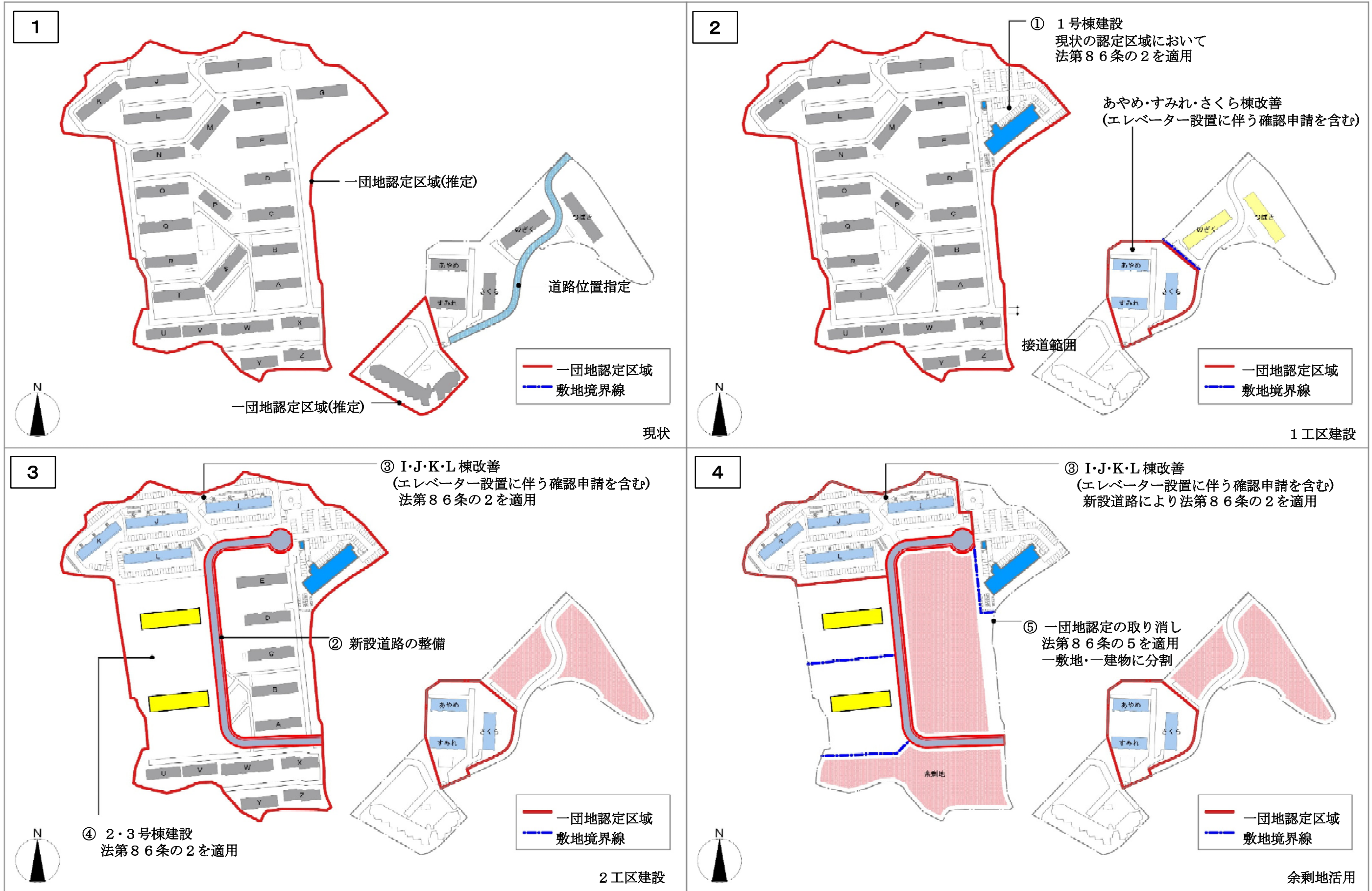
| 項目        | 確認   |   |   | 適合 |
|-----------|--|---|---|----|
|           | 1 工区   | 2 工区  | 3 工区  |    |
|           | <ul style="list-style-type: none"> <li>・V 棟容積率=1,166 m<sup>2</sup>/786 m<sup>2</sup>=148.3%</li> <li>・W 棟容積率=1,877 m<sup>2</sup>/1,333 m<sup>2</sup>=140.8%</li> <li>・X 棟容積率=1,245 m<sup>2</sup>/986 m<sup>2</sup>=126.3%</li> <li>・Y 棟容積率=1,330 m<sup>2</sup>/1,010 m<sup>2</sup>=131.7%</li> <li>・Z 棟容積率=1,245 m<sup>2</sup>/934 m<sup>2</sup>=133.3%</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・1号棟容積率=6,079 m<sup>2</sup>/5,467 m<sup>2</sup>=111.2%</li> <li>・A 棟容積率=1,355 m<sup>2</sup>/1,264 m<sup>2</sup>=107.2%</li> <li>・B 棟容積率=1,477 m<sup>2</sup>/2,095 m<sup>2</sup>=70.5%</li> <li>・C 棟容積率=1,648 m<sup>2</sup>/1,316 m<sup>2</sup>=125.2%</li> <li>・D 棟容積率=1,648 m<sup>2</sup>/1,625 m<sup>2</sup>=101.4%</li> <li>・E 棟容積率=1,423 m<sup>2</sup>/1,734 m<sup>2</sup>=82.1%</li> <li>・H 棟容積率=1,653 m<sup>2</sup>/1,919 m<sup>2</sup>=86.1%</li> <li>・M 棟容積率=1,796 m<sup>2</sup>/2,770 m<sup>2</sup>=64.8%</li> <li>・N 棟容積率=1,796 m<sup>2</sup>/1,339 m<sup>2</sup>=134.1%</li> <li>・O 棟容積率=1,854 m<sup>2</sup>/1,947 m<sup>2</sup>=95.2%</li> <li>・P 棟容積率=1,175 m<sup>2</sup>/866 m<sup>2</sup>=135.7%</li> <li>・Q 棟容積率=1,854 m<sup>2</sup>/1,670 m<sup>2</sup>=111.0%</li> <li>・R 棟容積率=1,749 m<sup>2</sup>/1,149 m<sup>2</sup>=152.2%</li> <li>・S 棟容積率=1,830 m<sup>2</sup>/1,940 m<sup>2</sup>=210.8%</li> <li>・T 棟容積率=1,749 m<sup>2</sup>/1,581 m<sup>2</sup>=110.6%</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・2号棟容積率=6,774 m<sup>2</sup>/4,960 m<sup>2</sup>=136.6%</li> <li>・3号棟容積率=6,889 m<sup>2</sup>/6,010 m<sup>2</sup>=114.6%</li> <li>・A 棟容積率=1,355 m<sup>2</sup>/2,033 m<sup>2</sup>=66.7%</li> <li>・B 棟容積率=1,477 m<sup>2</sup>/2,032 m<sup>2</sup>=72.7%</li> <li>・C 棟容積率=1,648 m<sup>2</sup>/2,674 m<sup>2</sup>=61.6%</li> <li>・D 棟容積率=1,648 m<sup>2</sup>/2,177 m<sup>2</sup>=75.7%</li> <li>・E 棟容積率=1,423 m<sup>2</sup>/2,650 m<sup>2</sup>=53.7%</li> </ul> | ○  |
| 2-9. 標識   | 第2の4の区域内道路又は通路の適当な位置に、長崎県建築基準施行細則第26条の2に規定する標識を設置すること。   |   |   | ○  |
| 2-10. その他 | (1) 区域内道路又は通路内には建築物等、通行の支障となるものを設置しないこと。<br>(2) その他必要な事項については、別途定める。   |   |   | ○  |
|           | 区域内道路又は通路内には建築物等、通行の支障となるものを設置されていない。  |   |   | ○  |

附 則

1 一団地の総合設計制度の運用を定めた「敷地共同利用の促進のための建築基準法第86条第1項及び第2項の規定の運用について」(平成5年9月8日建設省住街発第113号住宅局長通達)及び「敷地共同利用の利用に係る建築基準法第86条第1項の認定準則に関する技術基準について」(平成5年9月8日建設省住街発第114号住宅局市街地建築課長通達(以下「旧基準」とう。))の区域を含めて新たに認定を受ける場合は、当該区域内の既存建築物について、この基準によらないことができる。

2 この基準の施行前に、旧基準によりなされた認定、申請の処分又は手続きは、この基準によってなされた処分及び手続きとみなす。

(3) 一団地認定概要図



⑩ 概算事業費

概算事業費は、120 億円から 140 億円程度が想定されています。